

## VERNETZEN

Die vierspürige Zähringer Straße wirkt derzeit wie ein trennen- der Einschnitt im Stadtgefüge. Ihre hohe Verkehrsbelastung führt dazu, dass die angrenzende Bebauung als passive Schallschutzwand fungiert – was nicht nur den Lärm, sondern auch die städtebauliche Isolation der umliegenden Quartiere verstärkt.

Mit dem vorgesehenen Rückbau der B3 ergibt sich die Chance, diese Achse zu einem lebendigen Boulevard der Nachbarschaften umzugestalten. Durch gezielte Querverbindungen und eine durchdachte Gestaltung entstehen kurze, sichere Wege zwischen den Stadtteilen. Der vorhandene Straßenraum wird damit zur verbindenden Grün- und Aufenthaltsachse, die Mobilität, Lebensqualität und urbanen Zusammenhalt gleichermaßen stärkt.



## INS GLEICHGEWICHT BRINGEN

Aktuell zeigt sich eine ungleiche Verteilung öffentlicher Begegnungs- und Freiräume innerhalb des Stadtteils. Der östliche Bereich verfügt bereits über großzügige Grünräume, wie den Friedhof und den Zähringer Park. Beide liegen in zweiter Reihe und sind nur wenig mit den umliegenden Quartieren verzahnt. Der westliche Teil ist von einer dichten Siedlungsstruktur geprägt, die kaum qualitativ hochwertige Grün- und Aufenthaltsflächen aufweist.

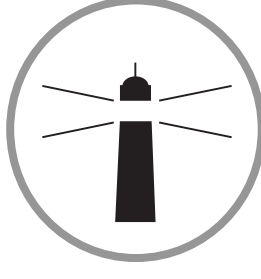
Durch die stärkere Vernetzung der bestehenden Grünflächen, die Schaffung zusätzlicher dezentraler Plätze und Grün-oasen, die Ergänzung von Freiflächen am Sport- und Bildungscampus sowie die Aktivierung der Innenhöfe wird das Gefüge ins Gleichgewicht gebracht – für eine bessere Nutzungsvielfalt, eine höhere Biodiversität und ein angenehmeres Stadtklima.



## AKTIVIEREN

Derzeit wirken die beiden Quartierszentren zwar funktionsfähig, doch es fehlt ihnen an Qualität und eigenständiger Identität. Bedingt durch ihre Lage an einer übermäßig langgezogenen Achse und in zweiter Reihe wirken sie isoliert und gehen kaum Verbindungen zu den umliegenden Bereichen ein – sie bleiben punktuell, statt vernetzend zu wirken.

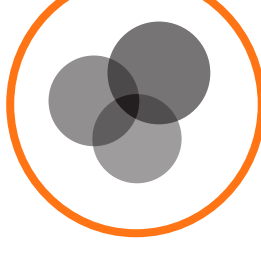
Mit der Neugestaltung der „Bewegten Mitte“ wird ein zentraler Impuls für Veränderung gesetzt: Sie verbindet nicht nur Park- und Sportflächen und schafft vielfältige Begegnungsorte, sondern verwebt die bestehenden Strukturen zu einem zusammenhängenden Netz. Durch die Bewahrung, Stärkung und Verbindung identitätsstiftender Bereiche entsteht so ein lebendiges Gesamtsystem, ein Quartier, welches Gemeinschaft und Integration fördert, Zugehörigkeit schafft und Zusammenhalt ermöglicht.



## ÜBERGÄNGE GESTALTEN & ARRONDIEREN

Der Zugang zum Quartier erfolgt durch die Barrieren zweier Bahnlinien und der Bundesstraße B3, wobei an neuralgischen Stellen wie dem Übergang nach Brühl keine klaren Orientierungszonen existieren. Besonders im Westen der B3 wirken die parallel verlaufenden Erschließungsstraßen und das unstrukturierte Gewerbegebiet als verwirrende Kulisse.

Der Rahmenplan sieht eine starke Raumkante entlang der B3 vor, der nicht nur eine sichtbare Identität der produzierenden Stadt schafft, sondern auch als klarer Quartiersauftakt dient. Markante Gebäude fungieren als wiedererkennbare Anknüpfungspunkte und prägnante Wegemarken für eine bessere Orientierung und ein zusammenhängendes Stadtbild.

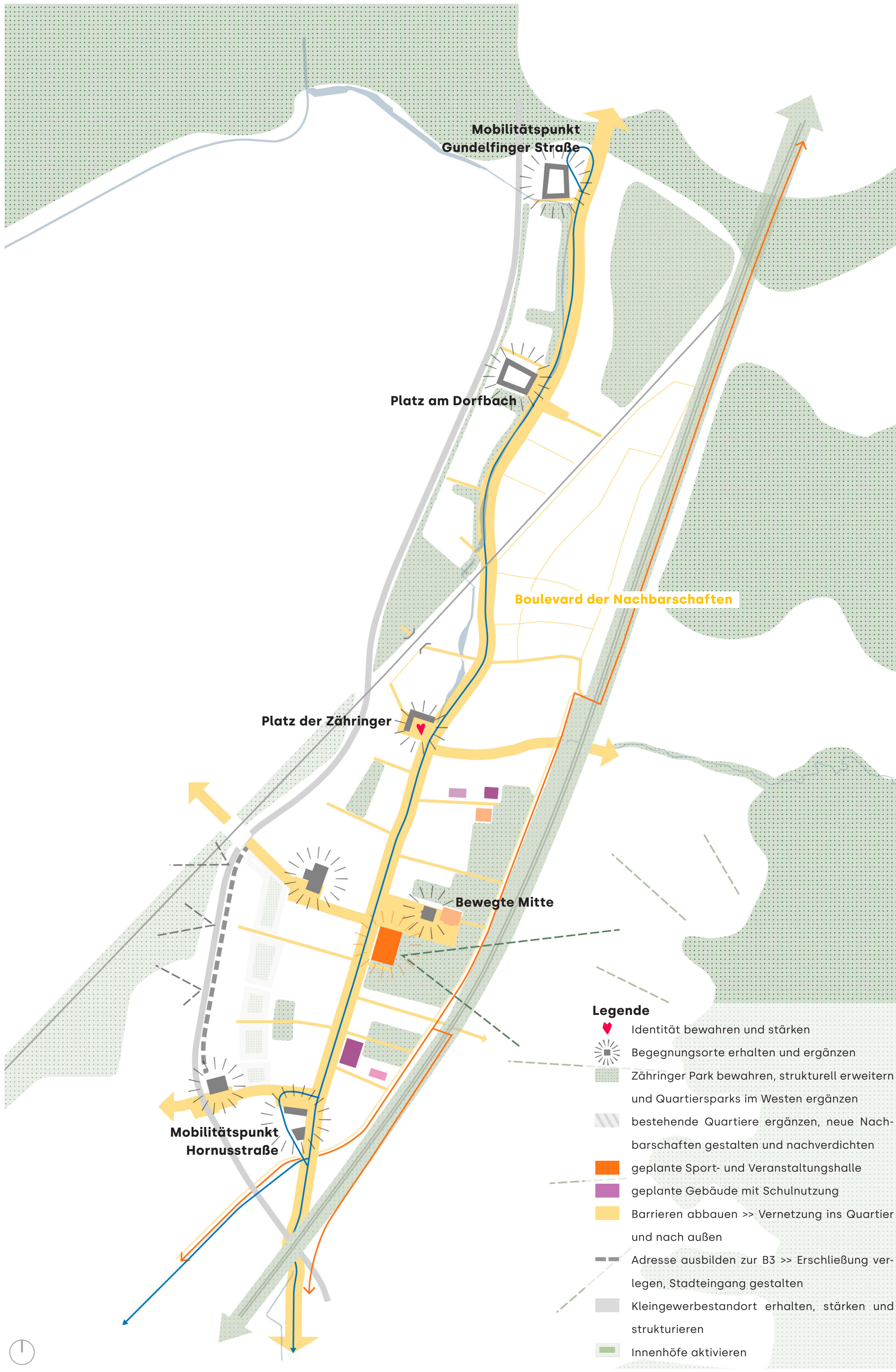


## FUNKTIONEN ÜBERLAGERN

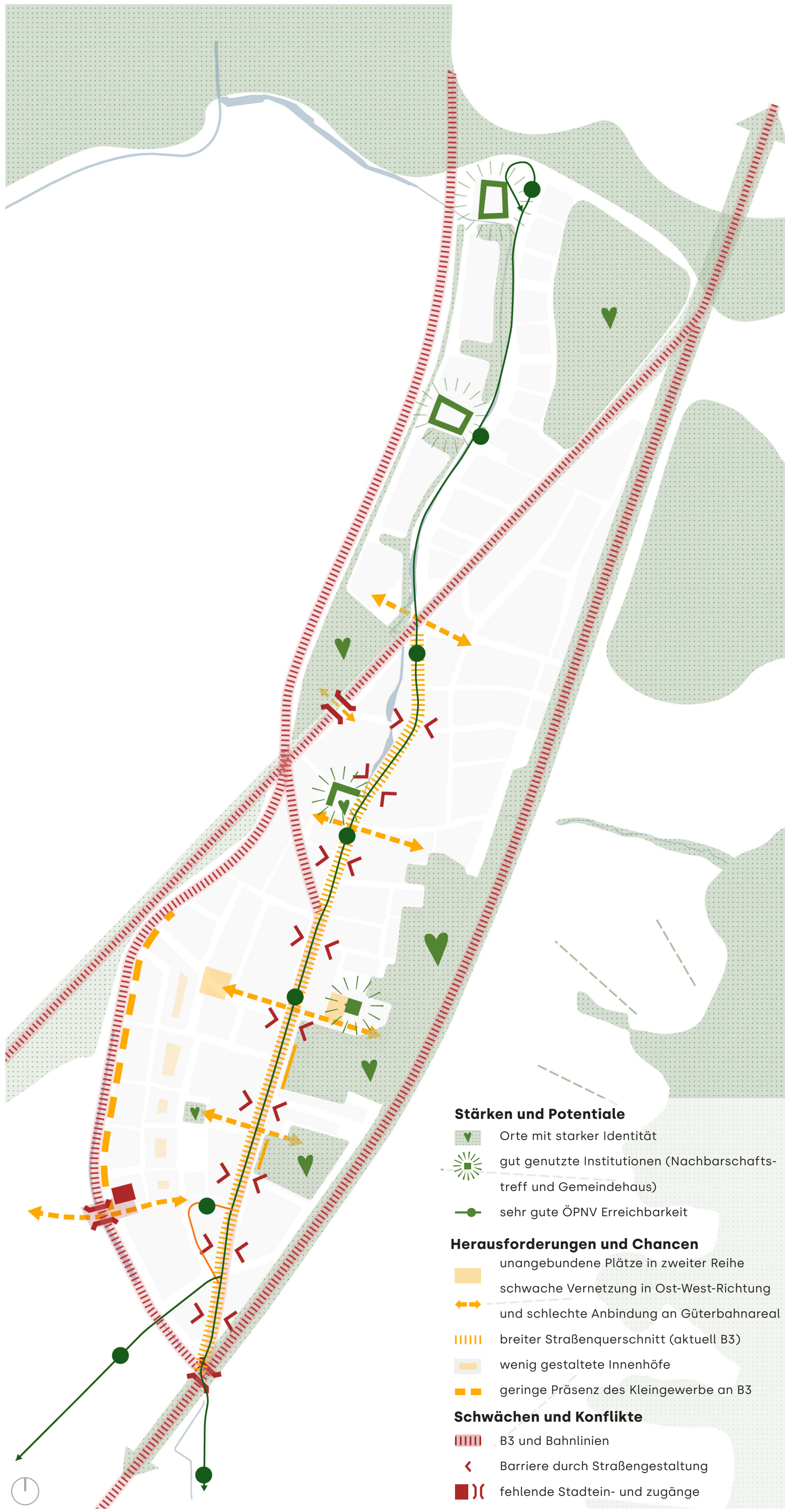
Die öffentlichen Quartiersräume stehen vor einer besonderen Herausforderung: Aufgrund der hohen Wohnungsdichte in Kombination mit begrenzten Bildungs-, Bewegungs- und Freizeitangeboten in der näheren Umgebung müssen viele Funktionen bündeln. Doch bisher erfüllen sie diese Rolle nicht ausreichend.

Durch die urbane Überlagerung von Flächen und Nutzungen entsteht eine hohe Flächeneffizienz, die eine intensive Nutzungsdichte ermöglicht. Sport und Bildung übernehmen dabei eine Schlüsselrolle als sozialer Motor: Sie fördern nicht nur die Begegnung zwischen verschiedenen Kulturen, Nachbarschaften und Nutzergruppen, sondern schaffen gleichzeitig neue Bezugspunkte für Austausch und Zusammenhalt – und machen das Quartier so zu einem lebendigen, inklusiven Ort.

### PLANUNGSZIELE



### MASSNAHMENPLAN



### ANALYSEKARTE & HANDLUNGSFELDER

# RAHMENPLAN ZÄHRINGEN 2026+

# SPORT & BILDUNG - IMPULSE & CHANCEN FÜR ZÄHRINGEN



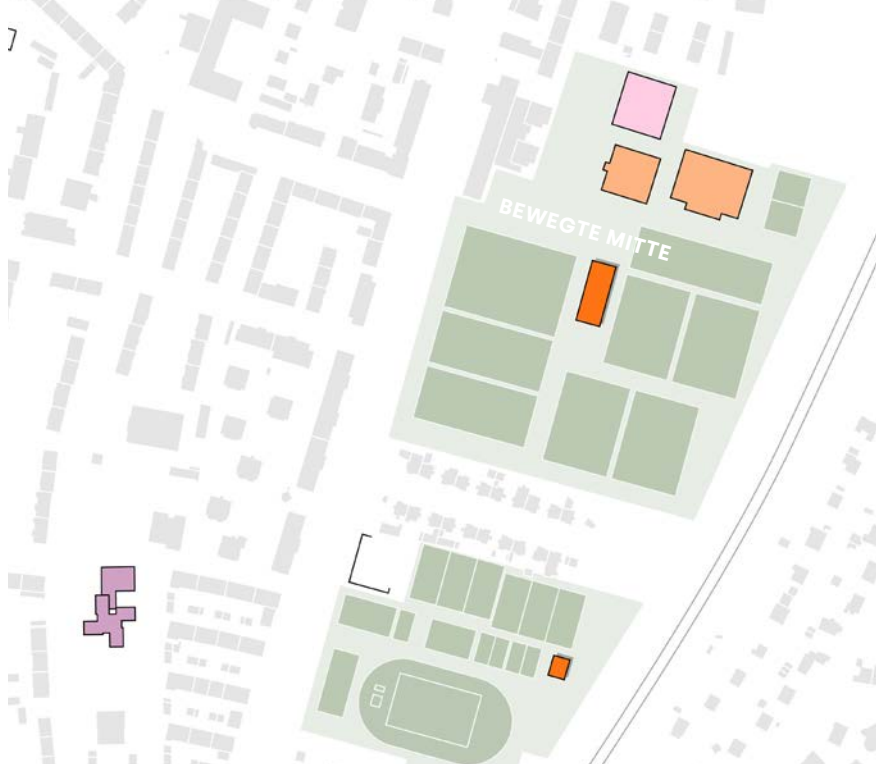
AG FREIRAUM  
Landschaftsarchitektur



K9  
Kommunale  
Kultur- und  
Kommunikations-  
Koordination



### A SPORT & GEMEINSCHAFT



**Begegnung in Bewegung**  
Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei entsteht ein neuer Quartiersschwerpunkt, mit dem Fokus auf Begegnung durch Bewegung, Sport, Freizeittätigkeiten, und Vereinsleben.

**Anschluss**  
Shared Space statt Abbiegespur - eine barrierefrei gestaltete Platzfläche wirkt über die Zähringer Straße hinaus und leitet über die „Bewegte Mitte“ bis zum grünen Rückgrat des Bahndamms mit Radweg in den beliebten Zähringer Park. Der Park, der aktuell in zweiter Reihe liegt, wird durch die neue Quartiersübergreifende Funktion vollständig zu entfallen, ohne seine Qualitäten als grüner Ruhe- und Rückzugsort zu verlieren.

Parkartige Qualitäten erhalten auch die neugestalteten Flächen: großzügige strukturierte Baumbepflanzungen ergänzen die zahlreichen Bestandsbäume und breiten ein schattiges Blätterdach über alle Aufenthaltsflächen.

Darunter kann nun Begegnung und Bewegung in vielfältigster Form stattfinden: Großzügige Boule-Anlagen, die von der Randerscheinung zum nied-

rigschwelligen sozialen Treffpunkt werden. Tischtennis, Calisthenics, Senioren-Fitness - und Klima-, Gesundheits- und Spaßfaktor in einem: Ein Wasserspielfeld.

**Mitspieler**  
Bürgerhaus und Jahnhalle haben zwar ihre eigene Erschließung und Vorplätze, spielen aber als etablierte Sport- und Versammlungsorte eine wichtige Rolle in der neuen Mitte - nicht mehr nur in zweiter Reihe.

Dazu gesellen sich „Newcomer“ wie die Beachanlagen im Park - aus dem Vereinsgelände ausgegliedert und als lebendiger Profi- bis Gelegenheitssport mit Unterhaltungswert für alle geöffnet.

**Teilen lernen**  
Zentraler Ansatz dieses Konzepts ist die Entwicklung eines urbanen Sportverständnisses. Mehrfachnutzung sport Fläche schafft Freiräume und ermöglicht Qualität.

Die flächenintensiven Fußballfelder der TSV werden auf dem Nordareal unter Hinzunahme des Hügels konsolidiert. So entsteht ein sich funktionierendes Ensemble mit großem Mehrwert für den Verein - und das nimmt Druck von anderen Flächen. Zuschaufflächen, Sportarten mit hohem Freizeitwert und auch Gastronomieangebote können gemeinschaftlich genutzt werden. Restflächen entlang des Radwegs unter atem Baubestand werden wertvolle kleine Oasen für informellen Individualsport wie Fitness, Parcours, Slackline, Spikeball u.v.m.

Auch die Vereinsräumlichkeiten können von mehreren Akteuren betrieben und genutzt werden.



### B SPORT & SPIEL



**Sportlicher Auftakt**  
Ein neues Hallenbauwerk flankiert straßenbegleitend die Sportflächen und markiert den Übergang zur „Bewegten Mitte“.

Die Straßenkante wird städtisch gefasst, gleichzeitig wird das sportliche Miteinander erlebbar - durch den Blick in die tiefer liegende Halle ebenso wie durch die Multifunktionsfläche auf dem Hallendach und große Stadtfenster, in denen sich die Vereine zeigen.

**Heimvorteil**  
Die 3-geschossige Eckbetonung bildet ein Pendant zur Wohnbebauung der Lameystraße und stellt die Adresse für die „Gastgeber“ der dahinterliegenden Freiflächen dar:

Die Geschäftsstelle des TSV zeigt sich ebenso wie verschiedenen anderen Stadtteil-Vereine in großen Stadtfenstern.

Ein erdgeschossiges Foyer macht die Sporthalle flexibel nutzbar, bietet Raum für ein Gastronomie-Angebot mit Außenfläche und, ein wichtiges Detail im öffentlichen Raum, öffentlich zugängliche WCs. Das Dachgeschoss besetzt das Kinder- und Jugendzentrum mit Blick über den Stadtteil.

Im 1. OG können Kursräume angeboten werden, die in vielen Formaten für viele Akteure nutzbar sind - multifunktional von der Vorstandssitzung über den Gesundheitssport zu Gruppen- und Integrationsangeboten - oder als besonders ausgestattete Räume wie Werkstatt oder Musikraum.

Der angegliederte Austritt auf das Hallendach bietet dazu geschützte Außenflächen für den „Kursraum im Freien“, ebenso wie einen zentralen Multi-court.

Der Übergang in den Sport- und Stadtraum erfolgt durch eine großzügige Tribünenanlage - Treffpunkt, Aufenthalt und Unterstützung für die Sporttreibenden, mit Blick über die Bewegte Mitte auf die bewaldeten Höhen des Schwarzwalds.

Umkleiden und Nebenräume für Hallen- und Outdoor-Sport befinden sich auf Hallenniveau und damit unterirdisch. So wird oberirdisch wertvolle Sportfläche gewonnen und gleichzeitig eine funktionale Infrastruktur mit kurzen Wegen gewährleistet, die auch großen Veranstaltungen gerecht wird.

**Nachwuchs**  
Die Tullaschule verbleibt an ihrem Standort im West-Quartier und erhält einen Erweiterungsbau auf der Fläche der jetzigen Turnhalle. Diese wird in geringstmöglicher Entfernung ersetzt - auf dem Südareal des Sportvereins. Durch die Konsolidierung der Flächen im Norden kann hier Platz geschaffen werden, auch für einen neuen Kitabau als Ersatz für das Thermalbad - vielleicht mit Sportprofil? Schulsportflächen sind eine folgerichtige Ergänzung. Städtebaulich wird die Kante gefasst analog zum Nordareal, trotzdem bleiben die Freiflächen zugänglich und die Durchwegung erhalten.



### C SPORT & BILDUNG



**Bildung in Bewegung**  
Sollte die Tullaschule nicht mehr zu halten sein, muss ein möglichst naher Standort gefunden werden, der auch die Schulwege aus Brühl berücksichtigt. Die Sportflächenkonsolidierung schafft hier einmalige Chancen.

Analog zu Variante 2 bildet das Schulgebäude die Adresse des Areals, in Synergie mit einem Kindergarten als Ersatz für das ehemalige Thermalbad. Die Nutzungen der Außenflächen sind fließend - vom nachmittäglich offenen Schulhof zum Pausenkicken auf dem Sportplatz, ergänzt durch Schulsport-Anlagen und informelle Randzonen.

Eine separate Schulsportanlage wird hier nicht benötigt - die Halle für Alle ist von hieraus gut erreichbar.

**Qualität im Quartier**  
Das Gelände der Tullaschule grenzt an den Hornusplatz und die fußläufige Verbindung von Brühl. Ein zentraler Ort für einen qualitativollen Quartiers-Freiraum. Gleichzeitig kann hier dringend benötigter Wohnraum entstehen.

## IMPULSGEBER

Einer muss den Anfang machen - zum Beispiel die Quartiersgemeinschaft mit der Bewegten Mitte. Diese findet vollständig auf dem Gebiet der ehemaligen Gärtnerei + angrenzende Straßen/ Parkflächen statt, sodass die Umsetzung zunächst von den Belangen des Sportvereins unabhängig erfolgen kann - mit oder ohne Umbau der Sportflächen (Bestand oder A oder B/C).

Alternativ macht das gemeinschaftlich realisierte Hallenbauwerk den ersten Schritt, das seinerseits vollständig auf Vereinsgelände + Parkfläche entsteht (B/C). Der Sportbetrieb kann während der Bauphase auf den vorhandenen Feldern und mit dem Bestands-Vereinsheim aufrechterhalten werden. Die bewegte Mitte kann zeitgleich oder nachgeführt realisiert werden.

## CHANCEN

Welche Nutzung das Südareal später beheimaten soll - Sport, Turnhalle, Kita, Schule - kann wiederum ausgehandelt werden, ohne die obigen Schritte zu gefährden. Zieht die Turnhalle oder gar die ganze Tullaschule um, stellt der bisherige Standort die Nutzung bis zur Fertigstellung sicher. Danach entstehen auf dem jetzigen Schulgelände Möglichkeiten für Erweiterung, Nachverdichtung und/ oder einen Quartierspark. So sind die Optionen A, B und C als Alternativen, aber auch als in einander übergehende Szenarien denkbar - je nach Zeitdruck, Entscheidungsprozessen und Finanzierungslage.

